

Sygn. I C 10/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Powiatu (...)**

przeciwko **M. B.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powoda Powiatu (...) kwotę 282.195,64 zł (dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt pięć złotych 64/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 września 2012 r. do dnia zapłaty;
- w pozostałym zakresie powództwo oddala;
- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 40.698,75 zł (czterdzieści tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych 75/100) tytułem stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 10/17

UZASADNIENIE

Powód - Powiat (...) wystąpił przeciwko pozwanemu - M. B., z żądaniem zapłaty kwoty 462.543,33 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2012r. do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania z położonej w Ł. zabudowanej działki nr (...) w okresie od 20 lutego do 22 maja 2012 roku, nie wydanej w terminie po wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Nadto powód domagał się zasądzenia od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powództwo, strona powodowa wskazała, iż strony łączyła umowa dzierżawy gruntu – części działki nr (...), położonej w obrębie 2 miasta Ł., zabudowanej budynkiem murowanym o powierzchni użytkowej 740,2 m kw. Umowa ta została rozwiązana bez wypowiedzenia za skutkiem natychmiastowym w dniu 30 stycznia 2012r.

Termin wydania nieruchomości powód określił na dzień 20 lutego 2012r. Tymczasem pozwany wydał nieruchomość dopiero w dniu 23 maja 2012r. Zatem pozostawał w posiadaniu gruntu bez tytułu prawnego, co uzasadnia żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie. Wysokość tego odszkodowania została określona przez powoda na podstawie zapisów umowy dzierżawy łączącej obie strony.

W dniu 14 czerwca 2013r. Sąd Okręgowy w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził od pozwanego na rzecz pozwanego kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania.

W terminie ustawowym **pozwany - M. B.**, złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Wniósł jednocześnie o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

U uzasadnieniu żądania oddalenia powództwa w pierwszej kolejności podniósł zarzut braku podstaw do wypowiedzenia umowy dzierżawy dnia 13 kwietnia 2004r. Zakwestionował bowiem, by w niniejszej sprawie wystąpiły okoliczności objęte dyspozycją art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł również zarzut, iż opłata za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy jest wygórowana, sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Wskazał, że regulacja dotycząca wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy została jednostronnie określona przez powoda. W warunkach przetargu nie podano jego wysokości. Powód nie przewidywał możliwości ingerencji w treść umowy dzierżawy po przeprowadzonym przetargu. Pozwany był zatem zmuszony do podpisania treści umowy dzierżawy w brzmieniu określonym przez powoda. Niepodpisanie umowy oznaczałoby zaś dla powoda utratę wadium. Niemniej, w jego ocenie, kryteria ustalenia wysokości odszkodowania winny być adekwatne do okoliczności przynoszenia pożytków przez rzecz dzierżawioną. W niniejszej sprawie wysokość odszkodowania winna odpowiadać wartości utraconych przez powoda korzyści, albowiem cel opłaty za bezumowne korzystanie odpadł, gdyż obiekt uległ zniszczeniu wskutek pożaru.

Wyrokiem z dnia 22 września 2014 roku, sygn. akt (...), Sąd Okręgowy w Słupsku zasądził od pozwanego M. B. na rzecz powodowego Powiatu (...) kwotę 203.824,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2012 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 910,48 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - tegoż Sądu od powoda kwotę 7.169,68 zł i od pozwanego kwotę 10.176,32 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy jest skuteczne, zgodne z treścią umowy i z art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i znajdujące oparcie w fakcie narażenia obiektów na zniszczenie wskutek pożaru. Stwierdził, że samowola budowlana i nierespektowanie nakazu rozbiórki obiektów samowolnie wzniesionych stanowiło wystarczającą podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy, niezależnie od tego, co ostatecznie stanowiło przyczynę pożaru. Sąd uwzględnił jednak powództwo częściowo zgadzając się z zarzutem pozwanego że roszczenie jest wygórowane, skoro stawka dzienna czynszu dzierżawnego wynosiła 433,67 zł, a stawka dzienna za bezumowne korzystanie miała wynosić 4.920,67 zł. Dlatego Sąd zmiarkował stawkę dzienną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu do wysokości 2.168,35 zł, jako iloczyn dzierżawnej stawki dziennej (433,67) i liczby 5. Sąd uznał, że należna powodowi kwota wynosi 203.824,90 zł (za 94 dni). Jako podstawę prawną orzeczenia wskazał art. 224 i 225 k.c. oraz art. 353 § 1 k.c. i art. 5 k.c., a o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Od powyższego wyroku apelację złożyły obie strony.

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2015 roku, sygn. akt (...), Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił wyrok Sądu I instancji w całości, zniósł postępowanie poczynając od punktu 2 postanowienia z dnia 22 września 2014 r. i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Słupsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Apelacyjny podniósł, że podstawą uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji było stwierdzenie przez Sąd II Instancji z urzędu nieważności postępowania. Jednocześnie Sąd wskazał, że przedmiotem oceny Sądu I instancji w toku ponownego rozpoznania sprawy winna być kwestia miarkowania odszkodowania w oparciu o art. 5 k.c. oraz kwestia ilości dni opóźnienia w wydaniu przedmiotu dzierżawy. Sąd Okręgowy powinien rozważyć zastosowanie właściwej podstawy prawnej orzeczenia, biorąc pod uwagę charakter żądanego przez powoda świadczenia i źródła tego uprawnienia, jakim jest umowa, o ile uzna że powodowi służy określona wielokrotność stawki czynszu, oraz inne istotne okoliczności sprawy.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy **Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 27 stycznia 2016 r., sygn. akt(...)** zasądził od pozwanego M. B. na rzecz powoda Powiatu (...) kwotę 40.331,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Orzekł również o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony powodowej, co do tego, że w sprawie ma zastosowanie art. 667§2 k.c., argumentując, iż rozwiązanie umowy terminowej dzierżawy w oparciu o ten przepis, możliwe jest, jeżeli jej strony takąż możliwość w umowie przewidziały wskazując przesłanki takiego zakończenia stosunku dzierżawy. Tym samym za zasadny uznał pogląd strony pozwanej, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy przez powoda w dniu 21 lutego 2012 roku, a ostateczne jej zakończenie nastąpiło w dniu 23 maja 2012 roku, tj. w dniu wydania przedmiotu dzierżawy. Skoro zatem pozwany władał nieruchomością w oparciu o posiadany tytuł prawny wynikający z zawartej umowy dzierżawy to korzystanie to nie spowodowało – w ocenie Sadu - powstania roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy. Pozwany winien więc być obciążony obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda kwoty 40.331,31 zł z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od 21 lutego do dnia 23 maja 2012 roku (92 dni x 433,67 zł - stawka dzienna za korzystanie z gruntu na podstawie umowy).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zarzucając, iż błędna jest ocena Sądu Okręgowego odnosząca się do możliwości stosowania regulacji przyjętej w art. 667§ 2 k.p.c. jedynie wówczas gdy strony umowy terminowej przewidziały w niej możliwość jej zakończenia w trybie natychmiastowym z przyczyn w niej wskazanych. W ocenie powoda owa możliwość takich postanowień umowy nie wymaga.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. wydanym w sprawie (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Słupsku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (k.398).

Sąd Apelacyjny dzieląc ustalenie faktyczne zaskarżonego wyroku, nie podzielił jego argumentacji prawnej w zakresie odmowy stosowania regulacji przyjętej w art. 667§ 2 k.c.

Wskazując na fakt prawomocnego skazania pozwanego za przestępstwo zawinionego spowodowania pożaru w budynku stanowiącym własność powoda i będącym przedmiotem dzierżawy, nadto bacząc na treść art. 11 k.p.c., Sąd Apelacyjny ustalił, że pozwany zaniedbał przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że doprowadził swoim postępowaniem do powstania pożaru w dzierżawionym budynku i tym samym wymiernej szkody w dzierżawionym mieniu. Jego zachowanie wyczerpywało zatem dyspozycję art. 667§2 k.c. i uzasadniało zakończenie dzierżawy w trybie natychmiastowym. W ocenie Sądu Apelacyjnego regulacja przyjęta w art. 667§2 k.c. ma charakter ogólny i nie wynika z niej ograniczony zakres jej stosowania jedynie do stosunków najmu i dzierżawy mających bezterminowy charakter. Przepis ten nie wprowadza bowiem rozróżnienia na stosunki bezterminowe i terminowe w kontekście możliwości jego stosowania, a skoro tak, to trzeba przyjąć, że stosuje się go do obu rodzajów umów, a więc zawartych na czas nieoznaczony i umów z określonym terminem ich trwania. Za takim kierunkiem wykładni decydują nadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, istotne dla ochrony interesów wydzierżawiającego okoliczności, które przepis przyjmuje za relewantne w kontekście możliwości rozwiązania w trybie natychmiastowym zawartej umowy. Chroni on bowiem wydzierżawiającego przed zachowaniem dzierżawcy, które nieuchronnie prowadzi do niekorzystnych dla wydzierżawiającego następstw związanych z możliwością powstania szkody w wydzierżawionym mieniu. Wspierając

powyższą argumentację Sąd Apelacyjny powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 24 sierpnia 2005 roku w sprawie II CK (...), LEX (...), gdzie Sąd w sposób jednoznaczny wypowiedział się za możliwością rozwiązania umowy terminowej w trybie natychmiastowym (art. 667§2 k.c.). Konsekwencją skutecznego rozwiązania przez powoda umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia jest istniejący po stronie pozwanego obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu stanowiącego własność powoda za czas od rozwiązania umowy do chwili wydania podmiotowi przedmiotu dzierżawy.

W ocenie Sadu Apelacyjnego, skoro Sąd Okręgowy przyjął inaczej uznając, że do chwili wydania przedmiotu dzierżawy strony były związane umową, gdyż nie doszło do skutecznego jej rozwiązania, to wadliwie rozpoznał istotę sprawy, albowiem zaniechał oceny jej istoty związanej z ustaleniem należnego powodowi wspomnianego wynagrodzenia. Powyższe jest o tyle ważne, że pozwany podnosił zarzut naruszenia art. 5 k.c. ustalonym w umowie zapisem regulującym wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w sytuacji zakończenia umowy.

Sąd Apelacyjny wskazał, że rzeczą Sądu Okręgowego ponownie rozpoznającego sprawę będzie rozważenie, jakie w świetle okoliczności tej sprawy wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu dzierżawy powinien pozwany zapłacić mając na uwadze jego zarzuty sprzeczności postanowień umowy w tym zakresie z art. 5 k.c. i okoliczności przyjęcia takiej regulacji.

Sąd Okręgowy w wyniku ponownego rozpoznania sprawy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 marca 2004r roku Powiat L. zorganizował przetarg ustny nieograniczony w celu wyłonienia dzierżawcy gruntu dzierżawy gruntu położnego w obrębie 2 miasta Ł., stanowiącego część działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha. W wyniku przetargu wyłoniono pozwanego, M. B..

Projekt umowy dzierżawy gruntu opisanego wyżej był dostępny przed przeprowadzeniem przetargu dla wszystkich oferentów, którzy byli zainteresowani wydzierżawieniem terenu.

Dowód: wyciąg z protokołu nr (...) z posiedzenia Zarządu Powiatu (...) z dnia 11 marca 2004 roku, k. 89, treść ogłoszenia o I przetargu nieograniczonym, k. 92-93, treść o przetargu z dziennika Gazeta (...), k. 107 treść ogłoszenia z dziennika (...), k. 106, treść wzoru umowy dzierżawy, k. 90-91, lista osób przystępujących do przetargu, k. 99, protokół z przetargu, k. 104-105, pismo z dnia 5 kwietnia 2004r. informujące o wygranym przetargu, k. 103.

Pozwany wygrał przetarg. Po wygranym przetargu pozwany zwrócił się do powoda o dokonanie modyfikacji treści umowy dzierżawy w zakresie brzmienia paragrafu 5 umowy. Propozycja pozwanego została przyjęta przez powoda i w podpisanej umowie znalazł się zapis proponowany przez pozwanego. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do treści umowy w zakresie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 7 kwietnia 2004r., k. 95 pismo powoda z dnia 9 kwietnia 2004 roku k. 9,4 drugi projekt umowy dzierżawy, k. 96-97 protokół przekazania – przyjęcia z dnia 14 kwietnia 2004 roku, k. 100 – 101, protokół zdawczo – odbiorczy środka trwałego z dnia 13 kwietnia 2004 roku, k. 102.

W dniu 13 kwietnia 2004 roku strony zawarły umowę dzierżawy gruntu położnego w obrębie 2 miasta Ł., stanowiącego części działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha. Na działce posadowiony był budynek murowany o powierzchni 740,2 m² wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodną z sieci miejskiej, kanalizację ogólnospławną i centralne ogrzewania z kotłowni lokalnej węglowej. Obiekt wyposażony był w niezbędny sprzęt i urządzenia do organizowania zbiorowego wypoczynku z możliwością przygotowywania posiłków w pełnym zakresie. W § 2 umowy strony ustaliły, że Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności o charakterze rekreacji i wypoczynku oraz otwartego żywienia co stanowiło przedmiot umowy dzierżawy.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 kwietnia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku.

Strony ustaliły, że wydzierżawiający będzie miał prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli: 1) dzierżawca nie będzie wykorzystywał przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową lub 2) gdy będzie zalegał z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące oraz, 3) gdy odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bądź go poddzierżawi.

Uzgodniono także, iż po wygaśnięciu umowy dzierżawca zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym – poza normalny stopień zużycia wynikający z eksploatacji, a z przekazania zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. W przypadku braku zwrotu przedmiotu dzierżawy dzierżawca będzie zaś zobowiązany zapłacić wydzierżawiającemu opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu rocznego za każdy miesiąc.

W umowie ustalono wysokość czynszu rocznego na kwotę 128.688,52 zł. netto wraz z podatkiem Vat 22 % - 157.000 zł płatnego do dnia 30 września każdego roku trwania dzierżawy na konto wskazane przez Wydzierżawiającego.

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004 roku, k. 5-6.

Po objęciu gruntu w posiadanie na podstawie umowy dnia 13 kwietnia 2004 roku, pozwany rozpoczął tam działalność gospodarczą w zakresie usług turystycznych. Samowolnie wznosił na dzierżawionym terenie kilkanaście obiektów.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 24 stycznia 2008 roku pozwany został uznany za winnego tego, że na dzierżawionym terenie prowadził roboty budowlane bez pozwolenia na budowę, tj. o czyn z art. 90 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, polegające na wybudowaniu 10 sztuk drewnianych domków letniskowych, parterowego budynku przeznaczonego na recepcję, parterowego budynku przylegającego do parterowej wiaty drewnianej, gastronomicznej wiaty drewnianej (sygn. akt (...)).

Pomimo nakazu rozebrania samowolnych budowli, pozwany tego nie wykonał. Po wyroku z dnia 24 stycznia 2008 roku wybudował kolejne domki drewniane bez pozwolenia na budowę w ilości 6 sztuk i dalej prowadził działalności o charakterze rekreacji i wypoczynku oraz otwartego żywienia.

Dowód: przesłuchanie pozwanego - k. 140, akt oskarżenia z dnia 27 grudnia 2007 roku, wyrok Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 24 stycznia 2015 roku, k. 143.

W dniu 5 lipca 2011 roku na dzierżawionym obiekcie wybuchł pożar.

W wyniku powstałego pożaru całkowitemu zniszczeniu uległ murowany budynek mieszkalno – gospodarczy, murowany budynek gospodarczy oraz wewnętrzny, zadaszony lokal gastronomiczno – rozrywkowy. Częściowo spalona została wiatra i budynek gospodarczy przy wejściu przy ul. (...)

Dowód: opinia biegłego sądowego, Z. J. ze sprawy (...), k. 143.

Pismem z dnia 30 stycznia 2012 roku Powiat (...) wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004 roku ze skutkiem natychmiastowym. Przywołując treść art. 667 § 2 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego wskazał, że gdy najemca zaniedbuje rzecz do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenia, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Powód podał, iż w pożarze z dnia 5 lipca 2011 roku uległa zniszczeniu i spaleniu w całości konstrukcja budynku oddanego pozwanemu w dzierżawę wraz z wyposażeniem, a zarzewie pożaru miało miejsce w jednym z obiektów, które pozwany posadowił samowolnie w dzierżawionym gruncie. Zdaniem powoda, posadowione bez pozwolenia obiekty nie spełniały norm, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych.

Wyznaczono pozwanemu termin wydania nieruchomości na dzień 20 lutego 2012 roku

Dowód: pismo powoda z dnia 30 stycznia 2012 roku, k. 7.

Pismem z dnia 17 lutego 2012 roku pozwany M. B. skierował do powoda wniosek o przedłużenie terminu wydania nieruchomości. Stanowisko swe motywował m.in. tym, że wyznaczony termin wydania nieruchomości jest zbyt krótki z uwagi na konieczność rozbiórki 16 domków letniskowych oraz obiektów małej gastronomii oraz konieczność wynajęcia sprzętu niezbędnego do wykonania czynności rozbiórkowych. Pozwany podał również, że warunki atmosferyczne związane z zimą przedłużają tempo wykonania tych prac.

W odpowiedzi na powyższe powód pisemnie poinformował pozwanego, że wyznacza termin wydania nieruchomości na dzień 30 marca 2012 roku. Nie uwzględnił zaś kolejnych wniosków pozwanego przesunięcie terminu wydania nieruchomości.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 17 lutego 2012 roku., k. 108, z dnia 16 marca 2012 roku, k. 109, z dnia 19 marca 2012 roku, k. 110 pismo powoda z dnia 9 marca 2012 roku, k. 8, z dnia 12 kwietnia 2012 roku, k. 9-10, z dnia 23 marca 2012 roku, k. 111, z dnia 29 marca 2012 roku, k. 112, przesłuchanie pozwanego, k. 140

Pozwany wydał powodowi nieruchomość objętą umowy dzierżawy w dniu 23 maja 2012 roku.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy, k. 11-12.

W dniu 13 września 2012 roku powód wystawił notę księgową, w której wskazał, że obciąża pozwanego opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w wysokości 477.975,30 zł. Przywołał treść §11 umowy dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004 roku., łączącej strony. W nocie wskazano termin zapłaty kwoty 477.975,30 zł na dzień 27 września 2012 roku.

Powód skierował do pozwanego pismo z dnia 8 listopada 2012 roku z wezwaniem do zapłaty kwoty 439.638,73 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 432.543,33 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 28 września 2012 roku w kwocie 7.086,60 zł Wskazano, że powyższą należność należy zapłacić w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Dowód: nota księgową z dnia 13 września 2012 roku, k. 13.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 18 marca 2015 roku wydanym w sprawie (...) M. B. został skazany za przestępstwo polegające na nieumyślnym spowodowaniu zdarzenia, zagrażającego mieniu w wielkich rozmiarach w postaci pożaru obiektu wypoczynkowego. W dniu 5 lipca 2011 roku w Ł. nieumyślnie spowodował zdarzenie, zagrażające mieniu w wielkich rozmiarach w postaci pożaru obiektu wypoczynkowego (...) w ten sposób, że nie zachował ostrożności wymaganej w danych okolicznościach i naruszając reguły ostrożności, jako pracodawca, odpowiedzialny w myśl przepisu Kodeksu pracy do zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków pracy, nie zapewniając szkolenia wstępnego w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz instruktażu w zakresie bezpiecznego spalania drewna, jak i dopuszczając do palenia desek osoby, nie posiadające potrzebnych umiejętności, wydał osobom zatrudnionym na podstawie umowy zlecenia (...) polecenie spalania w otwartym kominku, z nieszczelnościami, wybudowanym niezgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i §132 ust.3 i § 209 ust. 2 pkt 3 i 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., poz.690), bez odbioru kominiarskiego i przeciwpożarowego stanowiącego „samowolę budowlaną” dużej ilości „odpadów”- drewna (klepek pochodzących z parkietu), ułożonych na stosie, nie instruując pracowników w zakresie rodzaju paliwa, które może być dostarczone do kominka oraz przewidywanej mocy komina, czyli ilości paliwa (drewna), którą można było włożyć do kominka, aby zapewnić właściwe odprowadzanie spalin, przy czym osoby wykonujące zlecenie nie były w stanie zdawać sobie sprawy z ograniczeń w dokładaniu drewna, aby nie przekroczyć „mocy dopuszczalnej” wskutek czego włożyli do paleniska nadmierną ilość „odpadów” drewna, tak że spaliny nie były w całości odprowadzane przez komin, a iskry wydostawały się na zewnątrz, wskutek czego doszło do nadmiernego rozgrzania komina i wysoka temperatura oraz gorący dym doprowadziły do zapalenia się strzechy nad kominem po zakończeniu spalania, z uwagi na przekroczenie przez temperaturę zewnętrzną komina temperatury zapalenia strzechy i w wyniku pożaru spaleni uległ murowany

budynek hotelowo-gastronomiczny o powierzchni zabudowy 831 m² i wartości 427.000 zł, na szkodę Powiatu (...), reprezentowanego przez Starostę (...), to jest przestępstwa z art. 163§ 1 pkt 1 i § 2 k.k.

Dowód: wyrok SR w Lęborku wydany w dniu 18 marca 2015 roku, w sprawie (...) i wyrok SO W Słupsku wydany w dniu 18 sierpnia 2015 roku, sygn. (...) wraz z uzasadnieniem złożone w kopercie na k.396

Sąd zważył:

Sąd ustalając stan faktyczny, z uwagi na to, iż Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylając wyrok, nie zniósł postępowania przed sądem pierwszej instancji, oparł się na dowodach, które zostały przeprowadzone przez sąd pierwszej instancji przed uchyceniem wyroku, uzupełnionych przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku o orzeczenia Sądu Rejonowego w Lęborku i Sądu Okręgowego w Słupsku dotyczących prawomocnego skazania M. B. za przestępstwo zawinione sprowadzenia pożaru w budynku stanowiącym własność powoda i będącym przedmiotem dzierżawy.

Podstawa faktyczna powództwa była między stronami bezsporna. Rozstrzygnięcie sprawy sprowadzało się do kwestii prawnych z uwzględnieniem wytycznych Sądu Apelacyjnego w Gdańsku.

W szczególności strony były zgodne co do tego, że łączył je stosunek dzierżawy gruntu położonego w obrębie 2 miasta Ł., stanowiącego część działki nr (...) pow. całkowitej 0,7047 ha, o treści odpowiadającej umowie z dnia 13 kwietnia 2004 roku. Jednocześnie wobec stanowiska Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wyrażonego w pisemnym uzasadnieniu wyroku z dnia 16 listopada 2016 roku, którym to Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany, nie budzi już wątpliwości okoliczność, iż łącząca strony umowa została skutecznie rozwiązana w trybie natychmiastowym na podstawie art. 667§2 k.c., w dniu 30 stycznia 2012 roku. Nie widząc potrzeby przytaczania za Sądem Apelacyjnym argumentacji prawnej przemawiającej za możliwością zastosowania także w odniesieniu do umów terminowych art. 667§ 2 k.c., przypomnieć jedynie wypada, że realiach niniejszej sprawy nie może być wątpliwości co do tego że M. B. swoim zachowaniem doprowadził do powstania pożaru w dzierżawionym budynku i tym samym wymiernej szkody w dzierżawionym mieniu. Niesporne było również, iż początkowo termin wydania nieruchomości powodowi wyznaczony był na dzień 20 lutego 2012 roku, następnie zgodną wolą stron ustalony ostatecznie został na dzień 30 marca 2012 roku, zaś jego wydanie przez pozwanego nastąpiło w dniu 23 maja 2012 roku.

Aktualnie więc istotę sporu stanowiła kwestia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotu dzierżawy, przy uwzględnieniu zarzutu sprzeczności zapisu umowy regulującego tę kwestę z art. 5 k.c. i miarkowania wysokości świadczenia. Ten problem ściśle wiąże się z oceną, w jakim okresie trwało bezumowne korzystanie.

Strona powodowa konsekwentnie stała na stanowisku, iż skoro pozwany miał obowiązek wydać przedmiot dzierżawy do dnia 20 lutego 2012 roku, a ostatecznie wydał go w dniu 23 maja 2012 roku, to w okresie od dnia 21 lutego 2012 roku do dnia 23 maja 2012 roku pozwany był w posiadaniu tej nieruchomości bez tytułu prawnego, a w konsekwencji za ten okres ma obowiązek zapłacić wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

Stanowisko to pomijało jednak okoliczność, iż na skutek wniosku pozwanego z dnia 17 lutego 2012 roku strona powodowa wyraziła zgodę na przesunięcie terminu przejęcia nieruchomości na dzień 30 marca 2012 roku na godzinę 10.00 (k.8).

W tym miejscu przypomnieć należy, iż jedną z przesłanek roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest brak uprawnienia do jego władania. Wyrażenie przez powoda zgody na wydanie przedmiotu dzierżawy w czasie późniejszym niż w piśmie stanowiącym wypowiedzenie umowy (tj. w dniu 30 marca zamiast 20 lutego 2012 roku) nie można oceniać inaczej niż wyrażenie zgody na władanie tą nieruchomości przez pozwanego w dalszym okresie, czyli od 21 lutego do 30 marca 2012 roku. Analizując treść wypowiedzenia (k.7), odpowiedzi powoda na wniosek pozwanego o wydłużenie terminu do wydania nieruchomości (k.8) oraz treść dalszej korespondencji między stronami (k. 9) nie można nie dostrzegać, że zamiarem jaki towarzyszył stronom w wydłużeniu terminu wydania nieruchomości było umożliwienie pozwanemu doprowadzenie terenu do stanu, w jakim winien znajdować się w momencie podpisywania

protokołu zdawczo-odbiorczego w czasie obiektywnie do tego potrzebnym, co w terminie pierwotnie wyznaczonym stanowiło dla pozwanego utrudnienie ze względu na krótki termin przekazania nieruchomości, ówczesne warunki atmosferyczne oraz konieczność wynajęcia sprzętu do robót rozbiórkowych. Z drugiej strony treść pism powoda z dnia 9 marca i 12 kwietnia 2012 roku (k.8 i k.9-10), nie pozostawia wątpliwości, iż dzień 30 marca 2012 roku stanowił maksymalną granicę czasową władania nieruchomością przez pozwanego. W konsekwencji należało przyjąć, iż skoro w okresie od dnia 21 lutego 2012 roku do dnia 30 marca 2012 roku pozwany M. B. władał nieruchomością za zgodą powoda, to nie można obciążać go obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej w tym okresie. Umowę stron stanowi bowiem w tym wypadku wniosek pozwanego i pismo powoda przedłużające termin wydania do dnia 30 marca 2012 r. Za ten czas pozwany winien być obciążony jedynie czynszem dzierżawnym określonym w umowie, tj. kwotą 16.479,46 zł (38 dni x 433,67 zł-stawka dzienna).

Faktycznie więc M. B. władał nieruchomością bez tytułu prawnego w okresie od 31 marca do 23 maja 2012 roku, tj. 54 dni. Nie ulega przy tym wątpliwości, że pozwany wiedział, że zajmuje nieruchomość nie mając do tego żadnego tytułu prawnego, o czym świadczą jego kolejne, aczkolwiek bezskuteczne, starania o wydłużenie terminu wydania nieruchomości.

Okoliczność, iż pozwany nie zwrócił powodowi przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy tj. po dniu 30 marca 2012 roku aktualizowała zapis z jej § 11, na którym to powód oparł niniejsze powództwo. Zgodnie z jego treścią w przypadku, gdy po wygaśnięciu umowy, dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy, będzie zobowiązany zapłacić wydzierżawiającemu opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu rocznego za każdy miesiąc. Brzmienie tego postanowienia nie pozostawia wątpliwości, iż strony w umowie ustaliły obowiązek świadczenia pieniężnego dzierżawcy na wypadek niewydania przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu po zakończeniu stosunku dzierżawy. Jednocześnie, zważywszy na wysokość tego świadczenia, ma ono niewątpliwie charakter represyjny wobec dzierżawcy. Jedynie częściowo podobne jest ono do uprawnień, jakie przysługują właścicielowi przeciwko posiadaczowi rzeczy, określonych w art. 224 i 225 k.c.

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 483 § 1 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 § 1 kc).

Zapis § 11 wprowadzony został więc do umowy jako kara umowna w rozumieniu art. 483§ 1 k.c., należąca wydzierżawiającemu od byłego dzierżawcy z tytułu opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy za każdy miesiąc opóźnienia. Jak wynika bowiem z powyższego zapisu umownego obowiązek spełnienia przez byłego dzierżawcę tego świadczenia pieniężnego uzależniony był wyłącznie od niewydania nieruchomości po zakończeniu stosunku dzierżawy, a nie od przesłanek wskazanych w art. 224§2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. O takiej intencji stron i o takim rozumieniu zapisu § 11 umowy świadczy też treść uzasadnienia sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i argumentacja w nim podnoszona (k.48-56). Jednocześnie, w ocenie Sądu przedmiotowe uregulowanie, stanowiące w istocie wprowadzenie kary umownej, stanowiło dozwolone na gruncie art. 353¹ k.c. i wynikające z zasady swobody umów postanowienie umowne.

Rozważając zarzut pozwanego, iż żądanie powoda pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, jako że określenie jej w wysokości czynszu rocznego za każdy miesiąc, jest rażąco wygórowane, Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie o tym, by powód występując z niniejszym roszczeniem z tytułu kary umownej mającym oparcie w § 11 umowy, dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W tym miejscu przypomnieć wypada, że art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter. Przełamuje on bowiem zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej, jak i że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współzycia społecznego. Konsekwencją powyższego jest, to że odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu

na system wartości istniejący w społeczeństwie. Wszelkie więc rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy nie może ująć z pola widzenia okoliczność, że strony, a w szczególności pozwany, zawierając niniejszą umowę godziły się na represyjny charakter § 11 umowy, aktualizujący się w konkretnej sytuacji, tj. gdy dzierżawca nie wyda wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy. Na podkreślenie zasługuje przy tym fakt, że co do zasady zaistnienie okoliczności aktywujących obowiązek zapłaty wielokrotności czynszu, zależały od woli dzierżawcy. W sytuacji bowiem gdy do wydania miałyby dojść po upływie terminu na jaki umowa była zawarta – dzierżawca znał termin wydania z kilkuletnim wyprzedzeniem i mógł się do tej czynności dowolnie wcześniej przygotować. Gdy natomiast zaistnieć miały przesłanki do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia – okoliczności rozwiązania w całości uzależnione były od zachowania pozwanego, więc również mógł je przewidzieć. W istocie więc - § 11 umowy został zastrzeżony po to, by nie powstały okoliczności do jego zastosowania.

Wprawdzie pozwany argumentował, iż powyższe postanowienie zostało narzucone u „z góry”, jednakże, jak wykazało postępowanie dowodowe twierdzenie to nie polegało na prawdzie. Pozwany nie tylko miał możliwość zapoznania się przed przystąpieniem do przetargu z projektem umowy dzierżawy, ale i negocjowania postanowień umownych, co też zresztą czynił w stosunku do pewnych zapisów i tylko z powodów wiadomych dla niego nie zgłaszał zastrzeżeń do treści § 11 umowy. Na powyższe wskazują dokumenty w postaci: wyciągu z protokołu nr (...) z posiedzenia Zarządu Powiatu (...) z dnia 11 marca 2004 roku (k.89), ogłoszenia o I przetargu nieograniczonym (k.92-93), ogłoszenie o przetargu z dziennika Gazeta (...) (k.107), ogłoszenie o przetargu z dziennika (...) (k. 106) pisma pozwanego z dnia 7 kwietnia 2004 roku (k.95), pisma powoda z dnia 9 kwietnia 2004 roku (k.94), drugiego projektu umowy dzierżawy (k.96-97). Nie negocjując zapisu z § 11, przy pełnej wiedzy o finansowych konsekwencjach związanych z zaistnieniem okoliczności w nim wskazanych, pozwany świadomie wziął na siebie ryzyko gospodarcze z tym związane.

Rozwiązanie przez stronę powodową z pozwanym umowy w trybie art. 667§2 k.c. stanowiło konsekwencję niewłaściwego postępowania M. B. w stosunku do przedmiotu dzierżawy. Zaniedbał on bowiem dzierżawioną nieruchomość do tego stopnia, że doprowadził swym postępowaniem do powstania pożaru w dzierżawionym budynku i tym samym wymiernej szkody w dzierżawionym mieniu, co akcentował Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku uchylającego z dnia 17 listopada 2016 roku, sygn. (...) i co –przesądzone zostało wyrokiem Sądu Rejonowego Lęborku w sprawie (...), skazującym pozwanego za popełnienie przestępstwa skierowanego właśnie do mienia będącego przedmiotem dzierżawy. Strona powodowa miała zatem podstawy do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, przewidzianym w ww. art.667§2 k.c.

Bezspornie powyższe postępowanie dzierżawcy jak i to polegające na niewydaniu przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu jest zachowaniem niezgodnym z prawem. Przepis artykułu 5 k.c., jakkolwiek chroni każdy podmiot prawa, to jednak nie w sytuacji, gdy ten prawo to narusza. Reguła ta zwana w doktrynie „regułą czystych rąk” potwierdzana jest stale orzeczeniami Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych (vide np. : wyrok SA Łódź z dnia 12-03-2014 w sprawie (...)). Pozwany zaś naruszał prawa powoda nie tylko doprowadzając do powstania pożaru, co ostatecznie doprowadziło do wypowiedzenia umowy, ale już wcześniej – niewłaściwie i z pominięciem przepisów prawa korzystając z przedmiotu umowy.

Już z tego tylko względu nie można podzielić poglądu pozwanego jakoby wykonywanie przez powoda swojego prawa było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nadto, nie dość, że w okolicznościach tej konkretnej sprawy nie zachodziły żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby żądanie sprzecznym z zasadami współzycia społecznego, to strona pozwana nie wskazała, jaką konkretnie zasadę narusza powód. Podsumowując, pozwany miał wiedzę co do tego w jakiej sytuacji prawnej i faktycznej się znajduje i jakie ciążą na nim zobowiązania finansowe związane z niewydaniem przedmiotu dzierżawy w terminie wyznaczonym przez powoda. Nie wskazał

jednocześnie żadnych okoliczności, które obiektywnie rzecz biorąc pozwalałyby na stwierdzenie, iż ten dodatkowy termin był niewystarczający na doprowadzenie nieruchomości do odpowiedniego stanu, że istniały obiektywne przeszkody (np. środek sezonu, pełne obłożenie ośrodka), które uniemożliwiałyby wydanie powodowi przedmiotu dzierżawy. To działanie pozwanej, a nie powoda, nie powinno korzystać z ochrony.

Sąd nie podzielił więc zarzutu strony pozwanej jakoby dochodzenie roszczenia przez powoda należało zakwalifikować jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c., co prowadzić mogłoby do wyłączenia skuteczności roszczenia o zapłatę kary umownej. Nie wystąpiły bowiem żadne wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałyby taką ocenę prawną tegoż roszczenia.

W konsekwencji powyższego, stwierdzić należy, iż niewydanie przedmiotu dzierżawy w terminie wyznaczonym przez powoda stanowiło podstawę do naliczenia pozwanemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu na podstawie zapisów z § 11 umowy za okres od 31 marca 2012 roku do 23 maja 2012 roku, czyli 54 dni. Przemnożenie stawki dziennej – 4.920 zł i ilości dni-54, dało kwotę 265.716,18 zł.

Jednocześnie, w ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy nie nastąpiły okoliczności, które mogłyby prowadzić do miarkowania kary umownej za opóźnienie w wydaniu przedmiotu dzierżawy po dniu 30 marca 2012 roku. Pozwany zgłaszając taki wniosek w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (k.54), wskazywał, iż wysokość tej kary określona w §11 umowy jest rażąco wygórowana oraz w rażący sposób odbiega od zwyczajowo ustalanych kar nie tylko na terenie miasta Ł. i województwa (...). Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku wydaną w sprawie (...), wywodził, że zwyczajowo wysokość takiej kary wynosi 100% umówionego czynszu.

Z treści art. 484§ 1 k.c. wynika, że zasadą jest, iż kara umowna należy się w zastrzeżonej wysokości. Instytucja obniżenia kary umownej uregulowana została w przepisie art. 484§2 k.c., umożliwiającemu Sądowi miarkowanie kary w przypadku gdy jest ona rażąco wygórowana lub gdy zobowiązanie zostało przez dłużnika w znacznej części wykonane. Przy czym zaistnienie jednej z dwóch powyższych przyczyn uzasadniających miarkowanie kary, nie rodzi po stronie Sądu obowiązku jej miarkowania.

Okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają zdaniem Sądu zmniejszenia kary umownej. Dostrzec należy, iż z treści § 11 umowy wynika, że kara umowna ustalona została na wypadek braku zwrotu przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu przez dzierżawcę. Jej sens sprowadzał się do stworzenia sytuacji, w której z jednej strony dzierżawcy nie opłacałoby się niewydanie przedmiotu dzierżawy (terenu nadmorskiego), po zakończeniu tego stosunku, a z drugiej, zabezpieczałoby interesy wydzierżawiającego. Z tej to przyczyny została ona ustalona na tak wysokim poziomie. Zauważyć należy, że strona pozwana na żadnym z wcześniejszych etapów –począwszy od negocjacji poprzez okres trwania stosunku, a nawet bezpośrednio po jego ustaniu nie składała zastrzeżeń, co do jej wysokości. Akceptowała ją jak i przesłanki jej naliczenia. Sytuacja uległa zmianie na etapie kiedy przyszło do jej uregulowania. Podnieść też należy, iż pozwany prowadził na przedmiocie dzierżawy działalność przynoszącą mu znaczny zysk. Jednocześnie jedynie swoim zawinionym zachowaniem polegającym, ogólnie rzecz ujmując, na spowodowaniu szkody w przedmiocie dzierżawy doprowadził do rozwiązania tej umowy w trybie natychmiastowym. Mając dalej możliwość, ku temu by wypełnić postanowienia umowne i w wyznaczonym terminie wydać nieruchomość wydzierżawiającemu, praktycznie nie podjął ku temu żadnych kroków, pomimo wiedzy i świadomości co do związanych z taką postawą konsekwencji finansowych.

Co istotne w kontekście tych rozważań – powód nie wykorzystał w pełni swojego uprawnienia zachowując umiar i dając pozwanemu realną możliwość uniknięcia sankcji. Rozwiązując bowiem umowę w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) mógł teoretycznie żądać niezwłocznego wydania nieruchomości. Pozwanemu został jednak zakreślony realny termin – ok. trzech tygodni na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego i jej wydanie. Tym samym uznać należy, że powód sam miarkował odpowiednio karę umowną. Gdyby bowiem pozwany skorzystał z tej szansy i podjął działania w celu uporządkowania terenu i jego wydania mógłby uniknąć zapłaty zwielokrotnionego czynszu.

Jeszcze raz podkreślić należy, iż kara umowna stanowi cywilnoprawną sankcję za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Z uwagi na wskazane okoliczności, Sąd uznał, że wniosek pozwanego o miarkowanie kary umownej nie zasługuje na uwzględnienie.

Z tego też względu roszczenie powoda Sąd uznał za uzasadnione do kwoty 282.195,64 zł (16.479,46 zł czynsz dzierżawny + 265.716,18 zł kara umowna).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c.. Zważywszy, iż w nocie księgowej z dnia 13 września 2012 roku, określono termin zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na dzień 27 września 2012 roku (k. 12), to pozwany w opóźnieniu pozostaje od dnia 28 września 2012 roku.

Z tego też względu, na podstawie art. 483 § 1 kc, art. 5 kc a contrario i art. 484 § 2 kc a contrario Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku. W pozostałym zaś zakresie powództwo zostało oddalone – pkt. 2 wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., art. 99 przy zast. § 6 pkt 7 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012r. (Dz. U. 2013, 490, tj.) i art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że powód przegrał niniejszy spór w 39 %.

Na koszty powoda wynoszące 74.775 zł złożyły się: wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w wysokości 7.200 zł. za I instancję, opłata od pozwu w kwocie 23.128 zł, opłaty od apelacji: 12.936 zł i 21.111 zł, wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w wysokości 5.400 zł za II instancję (2x). Na koszty pozwanego w łącznej wysokości 12.600 zł złożyły się: wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w wysokości 7.200 zł za I instancję i 5.400 zł za II instancję.

Na oryginale właściwy podpis.